A

MIDLAND ACCORD SDN BHD & YANG LAIN

lwn .

GAN SOON ONG & YANG LAIN

B

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUANTAN
SURAYA OTHMAN H
[SAMAN PEMULA NO: 24-148-2004]
29 FEBRUARI 2008

C ***UNDANG-UNDANG TANAH:*** *Kaveat - Pembatalan - Kos - Taksiran gantirugi - Rayuan terhadap keputusan penolong kanan pendaftar menolak tuntutan plaintif untuk taksiran gantirugi bagi jumlah kerugian kewangan untuk bil peguamcara - Sama ada boleh dituntut di bawah s. 329(1) Kanun Tanah Negara akibat kemasukan kaveat oleh*
D *defendan secara salah - Sama ada terdapatnya isu pertindihan - Sama ada RM7,000 adalah memadai untuk penyediaan saman pemula dan tuntutan RM50,304 untuk bayaran bil plaintif tidak dibenarkan - Sama ada penolong kanan pendaftar tidak melakukan apa-apa keiflafan pada soalan prinsip*

E Ini adalah rayuan sivil plaintif yang tidak berpuashati terhadap keseluruhan keputusan yang memutuskan bahawa tuntutan plaintif ditolak dengan kos. Plaintif-plaintif telah memohon di bawah A. 59 k. 36 Mahkamah Tinggi 1980 untuk merayu terhadap
F sebahagian keputusan penolong kanan pendaftar yang telah memerintahkan bahawa permohonan plaintif-plaintif untuk taksiran gantirugi bagi jumlah kerugian kewangan untuk bil-bil peguamcara sebanyak RM50,304.60 ditolak. Plaintif telah berhujah bahawa bil-bil peguamcara yang dituntut merupakan kerugian yang boleh
G dituntut di bawah s. 329(1) Kanun Tanah Negara kerana pihak plaintif telah menanggung kerugian wang disebabkan kemasukan kaveat oleh pihak defendan secara salah. Plaintif turut menghujahkan bahawa bil-bil tersebut adalah kos guaman yang telah dibayar oleh plaintif-plaintif kepada peguamcaranya bagi tujuan menarik balik
H kaveat. Disebabkan kesalahan defendan memasukkan kaveat persendirian, plaintif terpaksa melantik peguam untuk mewakili mereka dalam menarik balik kaveat tersebut. Defendan pula mempertikaikan kos yang dipohon oleh plaintif kerana terdapat pertindihan dengan kos yang dipohon di dalam bil kos pihak
I plaintif. Jikalau diteliti bil yuran peguamcaranya dengan bil kos ia adalah perkara yang sama dan adalah tidak adil untuk memberikan

yuran peguamcara dan kos bagi tindakan yang sama. Jika pihak plaintif dibenarkan untuk berbuat demikian, ia akan memberikan plaintif gantirugi yang bertindih dengan kos.

Diputuskan(menolak rayuan):

(1) Mahkamah menolak rayuan plaintif-plaintif dan mengekalkan keputusan penolong kanan pendaftar kerana terdapatnya isu pertindihan (overlapping) memandangkan di dalam bil kos (kandungan 57) untuk item No. 104 pihak plaintif telah memasukkan jumlah untuk penyediaan saman pemula iaitu saman pemula untuk membatalkan kaveat persendirian defendan. (perenggan 11)

(2) Penolong kanan pendaftar telah membenarkan jumlah sebanyak RM7,000 berdasarkan alasan ianya hanyalah kes yang ringkas iaitu untuk pembatalan kaveat persendirian dan tidak melibatkan isu yang kompleks. Oleh yang demikian apabila pihak plaintif menuntut sejumlah wang sebanyak RM50,304.60 bagi bayaran bil peguam untuk taksiran gantirugi ianya merupakan satu pertindihan kepada item No. 104 di dalam bil kos tersebut. (perenggan 12)

(3) Penolong kanan pendaftar tidak melakukan apa-apa keiflafan pada soalan prinsip dan mahkamah tidak sepatutnya mengganggu keputusan beliau, lebih-lebih lagi jika ia melibatkan persoalan kuantum sahaja. Memandangkan bahawa kes ini berkaitan pembatalan kaveat persendirian di mana ianya tidak melibatkan isu rumit maka mahkamah berpendapat bahawa RM7,000 adalah memadai untuk penyediaan saman pemula dan tuntutan RM50,304 untuk bayaran bil plaintif adalah bertindih dan tidak dibenarkan. (perenggan 15)

Kes-kes yang dirujuk:

Coke & Coal Products (M) Sdn Bhd v. Hon Swee Kong & Ors [2000] 1 CLJ 19 HC ***(dirujuk)***

Gooi Hock Seng v. Chuah Guat Khim [2001] 1 CLJ 583 SC ***(dirujuk)***

Lim Tee Hin v. Ledchumanan Nagappan [2004] 3 CLJ 285 HC ***(dirujuk)***

Lo Foi Lee Ah Hong & Ors [1998] 1 CLJ Supp 244 HC ***(dirujuk)***

Quill Construction Sdn Bhd v. Tan Hor Teng & Anor [2003] 7 CLJ 24 HC ***(dirujuk)***

United Malayan Banking Corp Bhd v. Syarlkat Perumahan Luas Sdn Bhd [1991] 1 CLJ 594; [1991] 4 CLJ (Rep) 163 HC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code, s. 329(1)
Rules of the High Court 1980, O. 59 r. 36

Bagi pihak perayu/plaintif - Norhakmawati Basnan (Ong Siew Wan bersamanya); T/n Yip & Co
Bagi pihak responden/defendan - Sreekant Pillai (Rizal Hashim bersamanya); T/n Sreekant Pillai

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

PENGHAKIMAN

Suraya Othman H:

Pendahuluan

[1] Ini merupakan rayuan sivil oleh plaintif yang tidak berpuashati terhadap keseluruhan keputusan yang telah diberikan oleh saya pada tarikh 20 September 2007 yang memutuskan bahawa tuntutan plaintif ditolak dengan kos.

Latar Belakang Kes

[2] Kandungan 68 adalah notis rayuan kepada hakim dalam kamar yang difailkan pada tarikh 27 September 2006 yang mana ia merupakan permohonan plaintif-plaintif di bawah A. 59 k. 36 Mahkamah Tinggi 1980 (PU(A)50/1980) untuk merayu terhadap sebahagian keputusan Penolong Kanan Pendaftar yang diberikan pada 21 September 2006 yang memerintahkan bahawa permohonan plaintif-plaintif untuk taksiran gantirugi bagi jumlah kerugian kewangan untuk bil-bil peguamcara sebanyak RM50,304.60 ditolak. Pihak-pihak telah memfailkan hujahan bertulis masing-masing dan Penolong Kanan Pendaftar juga telah menyertakan alasan penghakiman beliau untuk pertimbangan mahkamah.

Penghujahan

[3] Pihak plaintif mengemukakan penghujahan bertulis yang ditandakan sebagai kandungan (81) manakala penghujahan bertulis defendan adalah di kandungan (85). Ini diikuti dengan pemfailan hujahan balas plaintif di kandungan (87).

[4] Meneliti akan isi kandungan penghujahan bertulis plaintif, didapati pihak plaintif telah menghujahkan bahawa bil-bil peguamcara yang dituntut merupakan kerugian yang boleh dituntut di bawah s. 329(1) Kanun Tanah Negara (Akta No. 56, 1965) kerana pihak plaintif telah menanggung kerugian wang disebabkan kemasukan kaveat oleh pihak defendan secara salah. Pihak plaintif turut menghujahkan bahawa bil-bil tersebut adalah kos guaman yang telah dibayar oleh plaintif-plaintif kepada peguamcaranya bagi tujuan menarik balik kaveat. Disebabkan kesalahan defendan memasukkan kaveat persendirian, plaintif terpaksa melantik peguam untuk mewakili mereka dalam menarik balik kaveat tersebut.

[5] Pihak peguamcara plaintif telah merujuk kepada beberapa otoriti untuk menyokong hujahan mereka di antaranya ke *Lo Foi Lee Ah Hong & Ors* [1998] 1 CLJ Supp 244, kes *Quill Construction Sdn Bhd v. Tan Hor Teng & Anor* [2003] 7 CLJ 24 dan kes *Lim Tee Hin v. Ledchumanan Nagappan* [2004] 3 CLJ 285.

[6] Manakala peguamcara defendan di dalam hujahan balas mereka mempertikaikan kos yang dipohon oleh pihak plaintif di atas isu pertindihan (overlapping). Mereka menghujahkan bahawa terdapat pertindihan dengan kos yang dipohon di dalam bil kos pihak plaintif. Jikalau diteliti bil yuran peguamcaranya dengan bil kos ia adalah perkara yang sama dan adalah tidak adil untuk memberikan yuran peguamcara dan kos bagi tindakan yang sama. Jika pihak plaintif dibenarkan untuk berbuat demikian, ia akan memberikan pihak plaintif gantirugi yang bertindih dengan kos.

[7] Peguamcara defendan juga menghujahkan bahawa pihak plaintif seharusnya mengurangkan gantiruginya (mitigate their loss) dengan menarik balik saman pemula pada tarikh yang lebih awal dan tidak menunggu sehingga ke tarikh perbicaraan untuk berbuat demikian. Mereka merujuk mahkamah kepada beberapa otoriti seperti kes *Coke & Coal Products (M) Sdn. Bhd. v. Hon Swee Kong & Ors* [2000] 1 CLJ 19 dan juga merujuk kembali kes yang diguna pakai oleh peguamcara plaintiff iaitu *Quill Construction Sdn. Bhd. v. Tan Hor Teng & Anor* [2003] 7 CLJ 24.

[8] Pihak peguamcara plaintif telah membalas penghujahan pihak defendan dengan menghujahkan bahawa isu mitigasi adalah tidak relevan memandangkan bil-bil yang dituntut telah dibayar oleh plantif-plaintif kepada peguamcaranya dan merupakan kerugian sebenar yang telah dialami oleh plaintif-plaintif. Peguamcara plaintif

telah merujuk kepada kes *Lo Foi v. Lee Ah Hong & Ors* [1998] 1 CLJ Supp 244 yang mana mahkamah melihat kepada tindak tanduk plaintif-plaintif dalam mengambil langkah-langkah untuk menarik balik kaveat bagi menentukan sama ada untuk membenarkan atau tidak tuntutan kehilangan pada nilaian hartanah.

[9] Menurut peguamcara plaintif lagi, kes ini hanya untuk taksiran gantirugi bagi bil peguamcara sahaja dan tidak melibatkan sebarang tuntutan kerugian nilaian hartanah. Di samping itu juga, pihak peguamcara plaintif telah mengambil langkah-langkah yang wajar dan segera dalam memastikan kaveat yang dimasukkan oleh defendan ditarik balik. Peguamcara plaintif juga telah merujuk kepada kes *Coke & Coal Products (M) Sdn. Bhd. v. Hon Swee Kong & Ors.*

[10] Berkenaan dengan isu pertindihan (overlapping) pihak peguamcara plaintif telah menghujahkan bahawa 'fee' peguamcara dan kos yang ditaksirkan dalam bil kos pihak plaintif adalah dua perkara yang berbeza di mana ianya melibatkan kos di antara peguamcara dan anakguam dan kos antara pihak dengan pihak. Menurut peguamcara plaintif lagi bil-bil peguamcara yang dituntut adalah berpunca daripada kesalahan defendan-defendan memasukkan kaveat dan plaintif telah membayar 'fee' peguamcara tersebut.

Penemuan Mahkamah

[11] Setelah meneliti keseluruhan rayuan dan hujahan bertulis oleh kedua-dua belah pihak mahkamah menolak rayuan plaintif-plaintif dan mengekalkan keputusan Penolong Kanan Pendaftar kerana terdapatnya isu pertindihan (overlapping) memandangkan di dalam Bil Kos (kandungan 57) untuk item No. 104 pihak plaintif telah memasukkan jumlah untuk penyediaan saman pemula iaitu saman pemula untuk membatalkan kaveat persendirian defendan.

[12] Penolong Kanan Pendaftar telah membenarkan jumlah sebanyak RM7,000 berdasarkan alasan ianya hanyalah kes yang ringkas iaitu untuk pembatalan kaveat persendirian dan tidak melibatkan isu yang kompleks. Oleh yang demikian apabila pihak peguamcara plaintif menuntut sejumlah wang sebanyak RM50,304.60 bagi bayaran bil peguam untuk taksiran gantirugi ianya merupakan satu pertindihan kepada item No. 104 di dalam bil kos tersebut.

[13] Mahkamah turut meneliti alasan penghakiman yang disediakan oleh Penolong Kanan Pendaftar dan mendapati penemuan berkaitan isu pertindihan (overlapping) adalah tepat. Mahkamah menggunapakai prinsip-prinsip yang digariskan di dalam kes *United Malayan Banking Corp Bhd v. Syarlkat Perumahan Luas Sdn Bhd* [1991] 3 MLJ 181 yang mana Hakim Edgar Joseph JR (ketika itu) telah memutuskan seperti berikut:

> (1) **Unless it can be demonstrated that the taxing registrar had erred on a question of principle, the court would have no jurisdiction to interfere.** (emphasis added)
>
> (2) The effect of ss. 121(1) and 132 of the Legal Profession Act 1976 ('the Act') is that a solicitor might be **remunerated in respect of contentious business done by him,** which is not the subject of an agreement, **by a gross sum but he has to deliver a detailed bill of charges on demand in which case it can be taxed.** In such a situation, the gross sum bill is wiped out, it being of 'no effect' with the result that the detailed bill is not explanatory of the gross sum bill but is a substituted bill for all purposes so that the amount claimed therein may be increased. (emphasis added)
>
> (3) In the circumstances, the submission that the clients' assent to have the bills of costs taxed and to treat the gross sum bills as withdrawn because it was vitiated by undue influence exerted by taxing solicitors must lose all its sting.

[14] Mahkamah juga membuat rujukan terhadap kes G*ooi Hock Seng v. Chuah Guat Khim, Pemegang Harta Pesaka Bagi Estet Chuah Teow Hock, simati* [2001] 1 CLJ 583 yang mana Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa:

> The Registrar's decision should not be interfered with unless there was error of principle or some other material error and for this purpose a broad overview of this matter should be taken. *The Court will not interfere with the decision of taxing Registrar upon a mere question of quantum if the taxing Registrar has exercised his discretion after considering of all the circumstances and if no question of principles arises.* It is only when the taxing Registrar's decision has been exercised on some wrong principle or the quantum allowed is obviously wrong that the judge will interfere. (emphasis added)

[15] Di dalam kes hari ini, Penolong Kanan Pendaftar tidak melakukan apa-apa keiflafan pada soalan prinsip dan mahkamah tidak sepatutnya mengganggu keputusan beliau, lebih-lebih lagi jika ia melibatkan persoalan kuantum sahaja. Memandangkan bahawa

A kes ini berkaitan pembatalan kaveat persendirian di mana ianya tidak melibatkan isu rumit maka mahkamah berpendapat bahawa RM7,000 adalah memadai untuk penyediaan Saman Pemula dan tuntutan RM50,304 untuk bayaran bil peguamcara Plaintif adalah bertindih dan tidak dibenarkan.

B

[16] Oleh yang demikian, berdasarkan kepada alasan-alasan yang disebut di atas mahkamah berpendapat notis rayuan kepada hakim dalam kamar di kandungan (68) wajar ditolak dan keputusan Kanan Pendaftar dikekalkan.

C

[17] Rayuan ditolak dengan kos.

D

E

F

G

H

I